

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:17 m fl., Mellanbergsvägen – delplan 1b, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2008 och justerad i september 2008

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitets- och gestaltningsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneprogrammet

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i november 2006 godkänt program för Tollare före detta pappersbruk med angränsande områden. Programmet utgör en del i detaljplaneprocessen och ligger till grund för en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad. Föreliggande planförslag (delplan 1b) utgör den andra plan- och utbyggnadsetappen inom området.

Förutom varierande typer av bostäder planeras för verksamheter och servicefunktioner samt plats för rekreation och friluftsliv inom programområdet. Sammantaget bedöms de fyra detaljplanerna innehålla 650 till 700 bostadslägenheter. Antalet lägenheter är beroende av val av hustyp och lägenhetsstorlekar.

Bebyggelsen ska vara väl anpassad till värdefull natur på sådant sätt att den biologiska mångfalden ska störas så litet som möjligt. Vägar, byggnader och ledningar terränganpassas med minsta möjliga ingrepp.

Delplan 1b

Planförslaget, delplan 1b, omfattar området mellan Sydvästra Lännersta villaområde i öster, Hedenströms väg i väster, Sockenvägen i norr och den branta bergsslutningen

mot Godtemplarbyn i söder. För del av området utmed Mellanbergsvägen gäller en äldre byggnadsplan, som medger flerbostadshusbebyggelse.

Planförslaget innebär en utbyggnad med gruppbyggda småhus i form av radhus, kedjehus och grändhus inom mark som NCC äger. Sammantaget medger planförslaget 41 nya lägenheter. För området utmed Mellanbergsvägen bekräftas nuvarande markanvändning för flerbostadshus. Bebyggelsekvarteren avgränsas i väster och öster av naturmarksområden. Från Sockenvägen, i områdets östra del, föreslås en lokalgata i tunnel under naturmarken. Lokalgatan ska trafikförsörja planerad bebyggelse inom södra Tollare samt utgöra en länk i en planerad busslinjesträckning.

En mindre del av naturmarken omfattas av strandskyddsförordnande.

I planområdets östra del löper Vattenfalls 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar. Ledningen avses flyttas och markförläggas. Avtal om detta ska träffas innan planen antas.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planförslaget, delplan 1b, är beläget i Tollare i sydvästra Boo och omfattar ett område söder om Sockenvägen.

Areal

Planområdet omfattar drygt 12,1 ha, varav drygt 1/5-del föreslås utgöra kvartersmark.

Markägförhållanden

Mark där ny bebyggelse och allmän plats för natur och nya gator planeras ägs av NCC AB. Även vägområdena för Mellanbergsvägen och Hedenströms väg ägs av NCC AB. Fastigheterna utmed Mellanbergsvägen är i enskild ägo och upplåttna med hyresrätt. Vägområdet för Sockenvägen ägs till största delen av Nacka kommun. Vattenfall har ledningsrätt för ledningar i östra delen av planområdet.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ingår Tollare som område för nya bostäder och verksamheter samt mark för rekreation. Del av Tollare träsk med angränsande områden norr och väster om sjön ingår i ett principbeslut fattat av kommunfullmäktige 1985 om inrättande av naturreservat.

Detaljplaneprogram

Som underlag till den etappvisa detaljplaneläggningen har ett program upprättats. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 2006-10-27, § 210.

Övriga utredningar

I samband med planarbetet har ett flertal utredningar gjorts:

- Planarbetet har föregåtts av utredningar om lämpliga åtgärder i vattnet och strandzonen utefter Lännerstasunden med hänsyn till tidigare utsläpp från pappersbruket. Arbeten i Lännerstasunden och strandområdet har reglerats i miljödom genom beslut i miljödomstolen 2005-10-04
- Trafiksituationen vid Skurubron med bl. a en studie av ny påfart från Björknäs västerut till väg 222, WSP Stadsutveckling 2005-10-04
- Tollare pappersbruks lokalanvändning efter nedläggningen 1964, en rekonstruktion och exteriör dokumentation av kvarvarande byggnader utförd under 2005 – 2006, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Kulturhistorisk dokumentation av Godtemplarbyn, antikvarie Britt-Marie Bredberg
- Tollare pappersbruk 1922 – 1964, en berättelse i ord och bild, Angela Olsson, Carnauba

- Förstudie om kablfiering av 70 KV luftledning mellan Tollare och Östervik, SWECO 2006-01-26 på uppdrag av Vattenfall Eldistribution AB
- Belysning av påverkan av strandskyddet i Tollare, Ekologigruppen 2006-10-02
- Stadsstrukturanalys, SpaceScape 2006-10-02

Strandskydd

En mindre del, av i planförslaget utlagd naturmark, i planförslagets sydöstra del omfattas av strandskyddsförordnade, som sträcker sig 300 meter från Lännerstasundens strandlinje.

Detaljplaner

För områdets östra del, vid Mellanbergsvägen gäller detaljplan, byggnadsplan B 70, som vann laga kraft 1938. Planen kompletterades inom mindre delar 1943, B 90. I övrigt saknar området detaljplaner.

Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen, 2005-01-10, § 9
- Efter programsamråd godkändes programmet av kommunstyrelsen, 2006-11-27, § 210
- Startpromemoria för utarbetande av fyra detaljplaner godkändes av kommunstyrelsen, 2007-06-04, § 151
- Ram- och detaljplaneavtal mellan kommunen och NCC godkändes av kommunfullmäktige, 2007-09-10, § 306
- Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden den 21 december 2007 till den 4 februari 2008. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, 2008-01-29, § 30, att inte ha någon erinran mot planförslaget.
- Planförslaget har varit utställt under tiden den 14 maj till och med den 13 juni 2008.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Tollare pappersbruk var i drift mellan 1922 och 1964. Efter brukets nedläggning (konkurs) 1964 har området haft flera ägare, Credentia AB, Diös ByggnadsAB, Siab som fusionerades med NCC AB 1997. De olika byggnaderna i bruksområdet har sedan brukets nedläggning hyrts ut på korta kontrakt. De stora tegelbyggnaderna på kajen står nu helt tomma. Inom andra byggnader pågår fortfarande verksamhet. Till pappersbruket hörde även bostadshus för arbetare och tjänstemän.

Inom föreliggande planområde, utefter Mellanbergsvägen, uppfördes på 1950-talet en flerbostadshusbebyggelse som utgjorde tjänstebostäder till bruket. Bebyggelsen har ett visst kulturhistoriskt värde genom att den speglar en del av områdets brukshistoria.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden, mark och vegetation

Programområdet Tollare utgör en del av Nackas kust och skärgård. I södra delen är landskapet dramatiskt och stupar brant mot Lännerstasunden. En höjdrygg sträcker sig i öst – västlig riktning. Norr om höjdryggen ligger en dalgång, som sträcker sig från Tollare träsk ner mot Tollare folkhögskola och Skurusundet. Dalgången är visuellt avskuren av Hedenströms vägs kraftiga vägbank. Jordarna består inom denna del av morän, lera och berg. Området kan till stora delar beskrivas som ett kuperat skogslandskap av skärgårdskaraktär.

Inom föreliggande planområde (delplan 1b) utgörs vegetationen av blandskog bestående av tall och lövträd, ställvis med större ekar. Inom de fuktigare partierna utgörs vegetationen i huvudsak av asp. I dalgångens västra del mot Hedenströms väg finns en betesmark, som är inhägnad och fungerar som hästhagar.

Av stort kommunalt värde för den biologiska mångfalden är området mellan den öppna hagmarken och Johannes Petriskolan i planområdets nordvästra del. Området utgör ett topografiskt avgränsat höjparti, som är bevuxet av en ädellövskog med inslag av tall och gran. Området har ett rikligt inslag av ek, varav flera gamla och ihåliga och därmed av stor betydelse för den biologiska mångfalden.

Befintlig bebyggelse

Befintlig flerbostadshusbebyggelse, utefter Mellanbergsvägen, innehåller 25 lägenheter i fyra punkthus och ett lamellhus. Husen är spritputsade. Bebyggelsen är i två våningar och i två våningar jämte souterrängvåning.

Längs planområdets östra sida genomkorsas området av en kraftledningsgata för Vattenfalls elektriska högspänningsledningar. På Lännerstabergets högre del finns en mobiltelefonmast och teknikbod för 3G-systemet.

Service

Ingen allmän eller kommersiell service finns inom eller i anslutning till planområdet. Mellan 200 till 500 meter nordväst om planområdet finns en nybyggd skola, Johannes Petriskolan, som innehåller förskola samt låg-, mellan- och högstadium. Drygt 600 meter öster om området ligger Lännersta skola, som innehåller förskola samt låg- och mellanstadium. Björknäs skola, med låg-, mellan- och högstadium, samt Björknäs idrottsplats ligger cirka 700 meter norr om planområdet.

Livsmedelbutiker finns i Eknäs, Björknäs och vid Prästkragens väg, belägna mellan 1 och 1½ km från planområdet. Annan kommersiell och allmän service finns i Orminge, som utgör kommunalsentrum för Boo.

Friytor

Planområdet ligger i anslutning till större sammanhängande friområden, som sträcker sig från Kocktorpssjön och Björknäs idrottsplats i norr till Lännerstasunden i söder. För närboende är området ett uppskattat område för motion och rekreation.

Naturmarksområdet i nordvästra delen, betesmarken mot Hedenströms väg och naturmarken mot Lännersta i öster har bedömts vara av rekreationsintresse för denna del av sydvästra Boo.

Gator och trafik

Trafikstrukturen i Boo är uppbyggd kring väg 222, Värmdöleden. Till denna infartsled knyts Sockenvägen via trafikplatserna i Björknäs och Orminge. Trafikbelastningen på Värmdöleden har under många år ökat. I dag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron.

Sockenvägen utgör den uppsamlade huvudgatan för Bo, Lännersta, Tollare, Eknäs och delar av Björknäs. Sockenvägens karaktär varierar från en bred stadsgata till en landsväg omgärdad av diken, naturmark och gles villabebyggelse. En utbyggnad av gång- och cykelbanan på Sockenvägens norra sida från Lännersta till Eknäs planeras till 2008. Sockenvägen trafikeras av busslinjerna 414 och 442, vilket ger planområdet en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet.

Hedenströms väg utgör en tillfart till området och trafikförsörjer Tollare Folkhögskola, Johannes Petriskolan, Godtemplarbyn och Tollare före detta pappersbruk. Vägområdet är relativt brett och har grusbelagd körbana.

Mellanbergsvägen utgör entréväg till befintliga flerbostadshus. Nuvarande vägområdes läge överensstämmer ej helt med gällande detaljplans. Vägen är asfaltbelagd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Befintlig flerbostadshusbebyggelse har ett minireningsverk för rening av spillvatten samt egen borrhälsbrunn för färskvatten.

Dagvatten

Vägarna avvattnas via diken till Skurusundet.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

I östra delen av planområdet har Vattenfall elektriska högspänningsledningar om 70 kv. Utredning om markförläggning eller alternativt borttagande av dessa gjorts.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Den nya bebyggelsen består av gruppbyggda enbostadshus. Husen föreslås sammanbyggda i gemensam tomtgräns som kedjehus, radhus eller grändhus. I planens norra del är bebyggelsen placerad längs Sockenvägen, där den bildar rygg mot gatan. Bebyggelsens östra del föreslås vara grupperad kring ekbacken och utgöra en fortsättning av kvarteret med den befintliga flerbostadshusbebyggelsen vid Mellanbergsvägen. Det västra bebyggelseområdet föreslås placerad i den centrala dalgångens övre del.

Sammantaget kan planförslaget medge 41 nya gruppbyggda enbostadshus samt 25 befintliga lägenheter i flerbostadshus.

Landskapsbild, mark och vegetation

Bebyggelsen föreslås placerad så att för landskapsbilden värdefull vegetation kan sparas. Den bevarade naturmarken i områdets östra och västra del ingår i det större sammanhängande naturområde. Den östra delen har föreslagits ingå i naturreservatet Tollare. För landskapet och närmiljön värdefulla träd, ekbackarna samt sammanhängande vegetationspartier mot Sockenvägen, på Lännerstaberget i öster och naturmarksområdet mot Johannes Petriskolan ska sparas. I planförslaget föreskrivs att dessa delar ska bevaras som naturmark. Med hänsyn till skyddsintresset av naturmarken är det viktigt att tomterna får en tydlig avgränsning så att naturmarken inte privatiseras utan upplevs som offentlig ända fram till tomtgräns.

Markförhållandena för den planerade bebyggelsen i dalgångens västra del utgörs till stor del av lera, varför en geoteknisk undersökning måste göras med hänsyn till lämpliga grundläggningsåtgärder för husen samt för att klara en tillfredsställande dag- och dräneringsvattenhantering.

Tillkommande bebyggelse

De gruppbyggda småhusen föreslås få en byggrätt motsvarande två våningar med möjlighet till souterräng där så behövs för att anpassa husen till markens nivåer. Bostadshusen planeras få ett traditionellt formspråk med sadeltak och fasader i trä. Komplementbyggnader ska i huvudsak ha fasader av trä. Husen kommer att få varierande färgsättning med kulörer avstämda i förhållande till naturen.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Planområdet utsätts för buller från Sockenvägen. Föreslagen bebyggelse kommer i stort att klara översiktsplanens riktvärden för buller. Bebyggelsen utmed Sockenvägen har dock bullernivåer strax över 55 dB(A) vid fasad ut mot Sockenvägen. Genom att utforma det nya huset med en bra planlösning kommer avstegsfall A att kunna uppnås.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Befintlig bebyggelse utmed Mellanbergsvägen bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde genom att den speglar en del av områdets brukshistoria. Bebyggelsen utgör en väl utformad och tidstypisk flerbostadshusbebyggelse från början av 1950-talet. Bostadshusen ritades av arkitekt H. Lundholm, som var arkitekt hos HSB. Bebyggelsens exteriör bör bevaras, varför en varsamhetsbestämmelse införts i detaljplanen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Service

Ingen kommersiell och allmän service planeras inom planområdet. Utöver befintlig närbelägen service kommer ytterligare servicefunktioner att byggas ut i kommande etapputbyggnader inom Tollare.

Friytor

Lek och rekreation

Centralt i området föreslås en lekplats. Denna ska ligga på allmän platsmark.

I planens västra del, där Hedenströms väg korsar den dalgång som sträcker sig i östvästlig riktning, ligger "Tollareparken", som utgör ett öppet landskapsrum. I dalgångens lågpunkt anläggs ett öppet dike, som vid kraftigare regn fylls och medges svämma över och fungera som ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Parken ska utformas öppen och trygg så att den upplevs som en trevlig mötesplats för alla. Parkens norra del, mot den sydvända ekbevuxna sluttningen, kan inrymma ytor för spontanlek.

I nära anslutning till planområdet, på Tollareängen norr om Sockenvägen, planeras en mindre bollplan.

Naturmarken kommer att utgöra en del av ett större sammanhängande naturmarksområde för rekreation och friluftsliv. Östra delen av naturmarken avses ingå i det kommande naturreservatet.

Gator och trafik

Gatunät

Sockenvägens karaktär av landsväg föreslås ändrad till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. Sockenvägen får ett gatuområde om cirka 20 meter, som inklusive sidoområden, diken och slänter ska innefatta gång- och cykelbana på gatans norra sida, en körbana om 7,0 meter samt en gångbana på södra sidan. Ombyggnaden av Sockenvägen ger förutsättningar att skapa tydliga entréer till stadsdelen vid mötet med Hedenströms väg och den nya anslutningsgatan vid tunnelmynningen. I anslutning till bebyggelsen utmed gångbanan ska parkeringsfickor och trädplantering anläggas.

Hedenströms väg, inom planområdet, ligger kvar till sitt läge. Vägen kompletteras med gång- och cykelbana på den västra sidan och gångbana på den östra sidan. Körbanebreddens föreslås till 7,0 meter. Vid upprustning av vägen ska slänterna till den markanta vägbanken bearbetas för att skapa en mjukare övergång mot parkmarken.

Mellanbergsvägen föreslås följa nuvarande sträckning och breddas till 8,0 meter med en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana.

De nya bostadsgatorna ska ha körbanebredder om 4,5 meter med gångbana respektive gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägen går mellan Hedenströms väg, genom Tollareparken, utmed den södra gatan och förbi Mellanbergsvägen till den södra tunnelmynningen och Tollaregatan. Från vändplanerna leder gångstigar ut mot naturmarken.

Bostadsgatan i tunneln under naturmarken ska ha en körbana om 7,0 meter med en gång- och cykelbana. Tunneln ska utformas så att den ska kännas trygg och säker alla tider på dygnet. Tunneln avses även kunna trafikeras av buss. Tunnelns utformning, hantering av bergmassor i samband med byggnadsarbetena, transporter och säkerhetsfrågor ska regleras i exploateringsavtalet.

Parkering

Parkering till bostäderna ska i huvudsak ske på tomtmark. Utmed Sockenvägen kommer parkeringsfickor att anläggas för besöksparkering. Bilplatsbehovet för grupphuset beräknas efter 1,5 platser per lägenhet och för befintliga flerbostadshus till 1,0 plats per lägenhet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser ligger på Sockenvägen, i direkt anslutning till planområdet. En mindre förskjutning av hållplatserna västerut kan bli aktuell i samband med utbyggnaden av tunneln och den nya Tollaregatan, som ska trafikförsörja områdena söder om Sockenvägen

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningarna ska byggas ut. Samtliga fastigheter ska anslutas till ledningssystemet.

Dagvatten

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark. Avvattningen av gatorna kommer att ske via diken och kulvertar till det uppsamlade större diket i dalgången. Diket ska utformas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten vid häftiga regn.

Värme

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Exploatören har tecknat avtal med Fortum om fjärrvärme för Tollareområdet.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation vid korsningen Sockenvägen och den nya bostadsgatan föreslås flyttas till ett centralt läge i områdets södra del. På Sockenvägens södra sida, i planområdets östra del, har mark reserverats för en elektrisk nätstation och en mottagarstation. Vattenfalls och Boo Energis ledningar kommer att markförläggas genom Tollareområdet.

Avfall

För fastigheterna utmed Sockenvägen och utmed den sydöstra lokalgatan kommer hämtning av hushållssopor att ske på särskild anvisad plats på respektive gemensam parkering. Hushållssopor för övriga fastigheter omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata, enligt den praxis som kommunen tillämpar. Föreslagen återvinningsstation för producentavfall vid Apollostigen, norr om Sockenvägen, föreslås utgå ur detaljplanen med hänsyn till naturreservatsutredningens höga värdeklassificering av detta område.

Strandskydd

Strandskyddsförordnandet som sträcker sig 300 meter från Lännerstasunden påverkas inte av planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

För områdets funktion krävs gemensamhetsanläggningar för bilparkering, plats för hushållssopor samt vatten- och avloppsledningar mm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft

Exploateringsavtal

Avtal med Vattenfall AB och Boo Energi om markförläggning av elledningarna ska träffas innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtal mellan exploatören och Nacka kommun ska träffas innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

Tidsplan

- Samråd har ägt rum från den 21 december 2007 till och med den 4 februari 2008.
- Utställning har skett under tiden den 14 maj tioll och med den 13 juni 2008
- Antagande av kommunfullmäktige kan med dessa förutsättningar ske tidigast under december 2008.
- Under förutsättning av att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft under januari 2009.
- Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2009 samt inflyttning under senare delen av 2010.

MEDVERKANDE

Planarbetet har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän där företrädare för exploatören och dennes konsulter har deltagit.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt